

# Studierst du noch oder gentrifizierst du schon?

Von Jakob Reineck

Universitätsstädte erlebten in den letzten Jahren eine starke Zunahme an Studierenden, was das urbane Leben dieser Städte nachhaltig verändert hat. Mit dem Zuzug von Studierenden geht häufig ein Anstieg der Mietpreise und ein Verdrängen der ursprünglichen Bewohner einher. Dieser Prozess der **Studentifizierung** weist deutliche Parallelen zur **Gentrifizierung** auf, bei der eine Aufwertung von innerstädtischen Wohnvierteln Verdrängungseffekte auslösen kann. Folge von Studentifizierungsprozessen sind u.a. Spannungen und Auseinandersetzungen zwischen der sesshaften Bevölkerung und hinzuziehenden Studierenden.<sup>[1]</sup>

## Das Phänomen der Studentifizierung

Eine Studentifizierung weist vier Dimensionen auf:



**Wirtschaftlich:** Umstrukturierung des Wohnungsmarktes, Anstieg von Immobilienpreisen



**Sozial:** Verdrängung einkommensschwacher Wohnbevölkerung, soziale Konzentration und Segregation



**Kulturell:** auf studentische Lebensweisen und Konsumpraktiken angepasster Einzelhandel und Dienstleistungen: Bars (Lärm), Kulturangebote, Schnellimbisse



**Physisch:** Entstehung von (privaten) Studentenwohnheimen<sup>[1]</sup>

## Erklärungsansätze

Mögliche Gründe für steigende Miet- und Immobilienpreise sowie Verdrängungsprozesse in Universitätsstädten:

### 1. Angespannter Wohnungsmarkt

- Bevölkerungswachstum und eine geringe Neubauquote erhöhen die Nachfrage und Konkurrenz um Wohnraum, wodurch Vermieter Mietpreissteigerungen leicht durchsetzen können.<sup>[2]</sup>

### 2. Finanzialisierung von Wohnraum

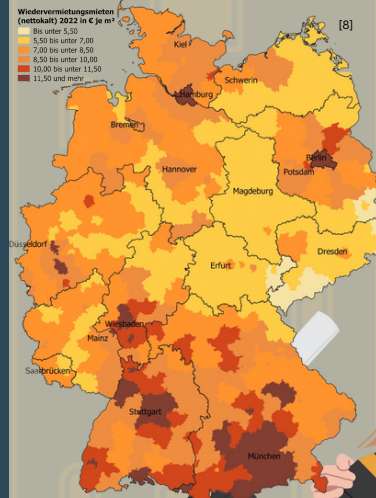
- Vermehrte Investitionen in die gebaute Umwelt als Anlagemöglichkeit für Kapital (spatio-temporal-fix nach David Harvey).<sup>[3]</sup>
- Immobilienunternehmen investieren da, wo die höchsten Gewinne zu erwarten sind (Rent-Gap-Theorie der Gentrifizierung von Neil Smith).<sup>[4]</sup>

### 3. Studentifizierung

- Präferenzen privater Vermieter für Studierende: durch gemeinschaftliches Aufbringen der Miete in Wohngemeinschaften sind hohe Mietzahlungen möglich (höherer Return on Investment als bei Vermietung an Familie).<sup>[5]</sup>
- Umwandlung bestehender Häuser in Studentenunterkünfte (v.a. in Großbritannien, weniger in D.), denn kleine Wohnungen ermöglichen höhere Mietpreise pro Quadratmeter.<sup>[6]</sup>

## Mietpreisentwicklung in Deutschland

- Anstieg der Wohnungsmieten in deutschen Großstädten zwischen 2017 und 2022 im Schnitt um 37 %.<sup>[7]</sup>
- In Universitätsstädten liegen die Mieten deutlich über dem nationalen Durchschnitt (siehe Karte).<sup>[5,8]</sup>
- Städte mit den höchsten Mietpreisen pro m<sup>2</sup> (2023): München, Berlin, Frankfurt am Main, Freiburg, Stuttgart und Heidelberg -> neben Universitätsstädten auch Metropolen ohne hohen Studierendenanteil.<sup>[9]</sup>

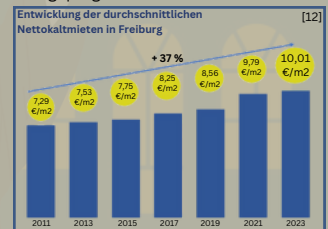


## Beispiel Freiburg

- 14 Prozent der Bevölkerung Freiburgs sind Studierende (32.677 Studierende, 236.140 Einwohner (2022))<sup>[10, 11]</sup>
- 37 Prozent Zunahme der Mietpreise zwischen 2011 und 2023<sup>[12]</sup>
- 8 Prozent Zunahme an Studierenden zw. 2011 und 2022 (= 2612 Studierende)<sup>[10]</sup>
- 10 Prozent Zunahme der Gesamteinwohnerzahl zw. 2011 und 2022: 21.906 -> allgemeiner Urbanisierungstrend<sup>[11]</sup>
- 12 Wohnheime des Studierendenwerks mit 4.773 Plätzen und einer Unterbringungsquote von ca. 15 %<sup>[13]</sup>

Zunahme an privaten Wohnheimen (Campo Novo, The FIZZ -> 1065 €/Monat für eine 20m<sup>2</sup>-Wohnung)<sup>[14]</sup>

Relativ homogene Verteilung der Studierenden über alle Stadtviertel -> Verdrängungseffekte weniger stark ausgeprägt.



## Gesellschaftspolitische Reaktionen

- Formierung politischer Initiativen und Vereine z.B. Recht auf Stadt<sup>[15]</sup>
- Volksentscheid in Berlin zur Enteignung von Deutsche Wohnen & Co (2021)<sup>[16]</sup>
- Bundesregierung: Ziel des Neubaus von 400.000 Wohnungen pro Jahr<sup>[17]</sup>
- Mietpreibremse (2018 und 2020): Mieten dürfen bei angespannter Lage max. 10% über örtlicher Vergleichsmiete liegen<sup>[18]</sup>
- Quoten für sozialen Wohnungsbau bei neuen Stadtvierteln, z.B. 50% in Freiburg-Dietenbach<sup>[19]</sup>

## Limitationen des Konzepts Studentifizierung

- Studierende sind nur indirekt und nicht alleine für gestiegene Mietpreise und Verdrängungsprozesse verantwortlich.<sup>[2]</sup>
- Treiber des Prozesses sind Marktkräfte und Mietentscheidungen von Vermietern.<sup>[20]</sup>
- Allgemeiner Reurbanisierungstrend und Attraktivität von Universitätsstädten für Arbeitskräfte sind ebenfalls Grund für Zunahme der städtischen Bevölkerung und Mietdruck.<sup>[21]</sup>
- In Deutschland ist Prozess der Studentifizierung weniger fortgeschritten, u.a. aufgrund des hohen Anteils an Mietwohnungen.<sup>[5]</sup>

[1] Smith, D. P. (2008): Studentification. The gentrification factory? In: Rowland Atkinson und Gary Bridge (Hg.): Gentrification in a global context. The new urban colonialism. London, New York: Routledge, S. 72-89. [2] Miedner, M. (2020): Angewandte Kritische Geographie am Beispiel der Wohnungsmarktforschung in Göttingen. In: Zeitschrift für Angewandte Geographie 44, S. 239-247. [3] Harvey, D. (2018): The limits to capital. London: Verso. [4] Smith, N. (1979): Toward a Theory of Gentrification. A Back to the City Movement by Capital, not People. In: Journal of the American Planning Association 45 (4), S. 539-548. [5] Miedner, M. (2023): Studentification in Germany. How investors generate profits from student rents in Göttingen and the impacts on urban segregation. In: European Urban & Regional Studies 29, S. 133-154. [6] Smith, D. P., Hubbard, P. (2014): The segregation of educated youth and dynamic geographies of studentification. In: Area 46, S. 82-100. [7] Kummerfeld, G. (2022): Wohnungsmieten im Schnitt 37 % in den letzten fünf Jahren. Online unter: <https://finanzmarktwatch.de/wohnungsmieten-im-schnitt-37-prozent-erhoehen-25133/>. (Zugriff am 15.02.2024). [8] Eigene Darstellung mithilfe von QGIS auf Basis der Daten von Brack, N.; Nielsen, J.; Schür, A. (2022): Wie wir wohnen. Mieten. Online unter: <https://www.deutschesinstatut-für-urbanistik.de/wordpress/wp-content/uploads/2022/08/Wie-wir-wohnen-Mieten.pdf>. (Zugriff am 15.02.2024). [9] Statista Research Department (2024): Städte mit den höchsten Mietpreisen für Wohnungen in Deutschland im 4. Quartal 2023. Online unter: <https://de.statista.com/statistik/daten/tabelle/infografiken/2024/04/staetde-mit-den-hoehsten-mietpreisen-fuer-wohnungen-in-deutschland/>. (Zugriff am 15.02.2024). [10] Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2022): Hochschulen. Studierende an Hochschulen nach Geschlecht, Nationalität und Fächergruppen. Stadtkreis Freiburg i.Br. Online unter: <https://www.statistik-bw.de/BildungKultur/Hochschulen/13042124-tab7R-KR311Zugriff> am 15.02.2024). [11] Statista Research Department (2024): Entwicklung der Einwohnerzahl in Freiburg im Breisgau von 1996 bis 2022. Online unter: <https://de.statista.com/statistik/daten/tabelle/infografiken/der-entwicklungsverlauf-in-freiburg-im-breisgau/>. (Zugriff am 15.02.2024).

[12] Eigene Darstellung, basierend auf Letz, S. (2022): Der Mietpiegel in Freiburg knackt die 10-Euro-Marke. Online unter: <https://www.badische-zeitung.de/der-mietpiegel-in-freiburg-knackt-die-10-euro-marke>. (Zugriff am 15.02.2024). [13] SWFR (2024): Wohnheime in Freiburg. Online unter: <https://www.swfr.de/wohnen/wohnheime-in-freiburg>. (Zugriff am 15.02.2024). [14] Schomann, C. (2023): Der Wandel des studentischen Wohnens-private Mikroapartments als neuer Trend auf dem studentischen Wohnungsmarkt in der Universitätsstadt Freiburg i.Br. Masterkolloquium am 10.05.2023. [15] Recht auf Stadt Netzwerk Freiburg (2024). Online unter: <https://www.recht-auf-stadt-freiburg.de/>. (Zugriff am 15.02.2024). [16] Deutsche Wohnen & Co Enteignung (2024). Online unter: <https://deutsche-wohnen-co-enteignung.de/>. (Zugriff am 15.02.2024). [17] Bundesregierung (2022): Mehr bezahlbare und klimagerechte Wohnungen schaffen. Online unter: <https://www.bundesregierung.de/breg-de/suche/wohnungsbau-bundesregierung-2005024>. (Zugriff am 15.02.2024). [18] Gesetz zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Mieteobergrenze bei Mietbeginn vom 15. März 2020. [19] Stadt Freiburg (6.12.18): Häufig gestellte Fragen zu Deutschsch (FAQ). Online unter: <https://www.freiburg.de/de/50045.html>. (Zugriff am 15.02.2024). [20] Kinton, C.; Smith, D. P.; Harrison, J.; Golder, A. (2018): New frontiers of studentification: The commodification of student housing as a driver of urban change. In: The Geographical Journal 184, S. 242-254. [21] Cenero, S.; Mangione, E.; Santangelo, M.; Servillo, L. (2023): Setting up a University City. Geographies of Exclusion in North Turin. In: Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie 114, S. 400-414.